

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1 Y N° 3 – RENTA – ACTUAL LEY
SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – D.S. N° 55 DEL MINISTERIO DE
HACIENDA, DE 1977, ART. 4 – CIRCULARES N° 37 Y N° 43 DE 2021
(ORD. N° 3498 DE 14.12.2021).**

Habitualidad y cómputo del plazo entre la adquisición y enajenación de un inmueble.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la habitualidad y el cálculo del plazo de al menos un año que debe transcurrir entre la adquisición y enajenación de un inmueble, con motivo de su enajenación.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, en diciembre de 2020 se celebró una compraventa respecto de un inmueble. En el mismo mes se solicitó la inscripción de dicho contrato en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, la cual se realizó el 30 de junio de 2021.

Se pretende enajenar el inmueble, consultando sobre el cómputo del plazo para la presunción de habitualidad¹ y la posibilidad de desvirtuarla, considerando que el contribuyente no se dedica al rubro.

II ANÁLISIS

Conforme a los términos breves y generales en que se formula la consulta, se asumirá que el enajenante es una persona natural que no ha aportado a su empresa individual el inmueble que pretende enajenar.

Asimismo, se asume que la consulta se refiere tanto a la procedencia de considerar como ingreso no renta el mayor valor obtenido en la enajenación hasta 8.000 unidades de fomento (UF) conforme a la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), así como la posibilidad de que la operación se afecte con IVA.

En cuanto al ingreso no renta de hasta 8.000 UF sobre el mayor valor en la enajenación de bienes raíces, la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR dispone que las personas naturales que enajenen bienes raíces situados en Chile, que no se encuentren asignados a su empresa individual, gravarán con impuestos finales el mayor valor obtenido en dicha operación², en lo que exceda de 8.000 UF³.

Para estos efectos, adicionalmente, el numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR exige que haya transcurrido un año al menos⁴ entre la adquisición del inmueble y su enajenación⁵.

La fecha en que se entiende adquirido o nuevamente enajenado un inmueble corresponde, de acuerdo al texto expreso de la ley, a la fecha de inscripción de la compraventa en el Registro de propiedad del conservador de bienes raíces a nombre de quien enajena o del nuevo adquirente, según corresponda⁶.

Por lo anterior, la fecha de la escritura pública o de su presentación ante el Conservador de Bienes Raíces para proceder con su inscripción es irrelevante para efectos de lo dispuesto en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Por otra parte, no existe en la norma vigente una presunción de habitualidad que pueda ser desvirtuada. La limitación temporal establecida en el actual numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR es de carácter objetivo, atendiendo exclusivamente al transcurso del tiempo, sin admitir prueba en contrario⁷.

En cuanto a la habitualidad para efectos del IVA en la enajenación de bienes raíces, se informa que el N° 1° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), entiende por “venta”, en lo que interesa a la presente consulta, como “toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes (...) corporales inmuebles

¹ Se asume, del contexto y de lo general de la consulta, que se refiere a la habitualidad para efectos del Impuesto al Valor Agregado y de acogerse al ingreso no constitutivo de renta de hasta 8.000 UF, establecido en la LIR.

² Mayores instrucciones pueden revisarse en el apartado 4.6 del Título II de la Circular N° 43 de 2021.

³ Independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente.

⁴ Dicho plazo será de cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción, según corresponda.

⁵ De lo contrario, tributará conforme a las reglas generales, es decir, el mayor valor se gravará con Impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda (Circular N° 43 de 2021, página 24).

⁶ Párrafo final del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

⁷ En este sentido, Oficio N° 3012 de 2021.

construidos (...)”. Quedan excluidos de este gravamen los sitios sin construir⁸ o eriazos⁹, y se deduce el valor del terreno en la determinación de este impuesto¹⁰.

Por su parte, el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS entiende como “vendedor” a “cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros”, correspondiendo a este Servicio calificar la habitualidad.

La Ley N° 21.210¹¹ eliminó la presunción de habitualidad cuando entre la fecha de adquisición o construcción de un inmueble y su enajenación haya transcurrido un año o menos. Corresponderá, entonces, para calificar la habitualidad, efectuar un análisis de las circunstancias particulares del caso específico sujeto a que existan las condiciones para calificarlo como habitual¹².

Con dicho fin, el artículo 4° del Decreto Supremo N° 55 del Ministerio de Hacienda, del año 1977, que aprueba el reglamento de la LIVS, dispone que, para calificar la habitualidad exigida por el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, este “Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles o inmuebles de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guio al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa”, correspondiendo al contribuyente acreditar la inexistencia de habitualidad, presumiéndose cuando se trate de ventas de su giro.

Considerando los términos generales de la consulta, no es posible aseverar si la enajenación es habitual, lo que corresponderá determinar en las respectivas instancias de fiscalización.

Sin perjuicio de lo anterior, no constituye presunción de habitualidad el mero hecho que entre la adquisición o construcción del inmueble y su enajenación transcurra un plazo menor o igual a un año como también si no se trata de una operación del giro del enajenante, cuestiones que corresponderá acreditar.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

- 1) Para efectos de la LIR y aprovechar el ingreso no renta de hasta 8.000 UF, la fecha que se considera para el cómputo del plazo de al menos un año entre la adquisición y la enajenación del inmueble es aquella en que se efectuó la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del adquirente.

El plazo es un requisito de carácter objetivo que no puede ser desvirtuado demostrando falta de habitualidad.

- 2) Para calificar la habitualidad conforme a la LIVS deberá estarse a la naturaleza, cantidad y frecuencia de la operación, para, en base a estos elementos, determinar el ánimo con que se adquirió o construyó el inmueble, independiente del plazo que medie entre la adquisición o construcción de dicho bien y su posterior enajenación.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3498 del 14-12-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁸ Parte final del N° 1 del artículo 2 de la LIVS.

⁹ Circular N° 37 de 2021.

¹⁰ Inciso segundo y siguientes del artículo 17 de la LIVS.

¹¹ Numeral ii. de la letra c) del N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210.

¹² Circular N° 37 de 2021.